

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování pozemků v České republice

Valuation of the Land in the Czech Republic

Student: Bc. Roman Chudoba

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata Ph.D.

Ostrava 2012

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně. Přílohy číslo 1 až 8, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnil.

V Ostravě dne 25. dubna 2012

Bc. Roman Chudoba

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Metody oceňování pozemků	5
2.1	Vztah oceňování nemovitostí k veřejné politice.....	5
2.2	Důležité pojmy pro oceňování pozemků	6
2.2.1	Pozemek jako předmět oceňování.....	7
2.2.2	Katastr nemovitostí	7
2.2.3	Cena a hodnota	8
2.3	Přístupy k oceňování nemovitostí.....	9
2.3.1	Administrativní oceňování nemovitostí	9
2.3.2	Tržní oceňování nemovitostí.....	11
2.4	Principy vybraných metod oceňování pozemků.....	13
2.4.1	Oceňování pozemků dle cenového předpisu	13
2.4.2	Metody tržního oceňování pozemků	20
3	Tržní ocenění vybraných pozemků.....	27
3.1	Stavební pozemek.....	27
3.1.1	Ocenění stavebního pozemku metodou nepřímého porovnání	27
3.1.2	Ocenění stavebního pozemku metodou třídy polohy	30
3.2	Zemědělský pozemek	32
3.2.1	Ocenění zemědělského pozemku metodou nepřímého porovnání	32
3.2.2	Ocenění zemědělského pozemku výnosovou metodou věčné renty	35
3.3	Lesní pozemek s lesním porostem.....	36
3.3.1	Ocenění lesního pozemku výnosovou metodou věčné renty	37
4	Administrativní ocenění vybraných pozemků.....	39
4.1	Stavební pozemek.....	39
4.2	Zemědělský pozemek	40
4.3	Lesní pozemek s lesním porostem.....	41
5	Srovnání použitých metod a jejich zhodnocení	44
5.1	Stavební pozemek.....	44
5.2	Zemědělský pozemek	46
5.3	Lesní pozemek s lesním porostem.....	48
6	Závěr.....	50

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

1 Úvod

Oceňování majetku je odborná činnost, jež se provádí za účelem zjištění hodnoty dané věci. V praxi se setkáváme s celou řadou situací, kdy vzniká potřeba ocenění majetku. Oceňování v České republice vychází ze zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky číslo 3/2008 Sb.

V současné době teorie oceňování majetku přistupuje oceňování pozemků dvěma hlavními přístupy. Jedná se o administrativní a tržní oceňování. I když se tyto dva přístupy od sebe navzájem liší, metody obou vycházejí ze tří základních postupů. Jedna se o postup nákladový, porovnávací a výnosový. Těmito přístupy a metodami se budu v mé diplomové práci věnovat. Nejprve budou teoreticky popsány a poté aplikovány na konkrétní soubor pozemků.

Cílem této diplomové práce je aplikace různých principů a metod oceňování používaných v současné době v České republice na vybrané pozemky a jejich následné zhodnocení.

Hypotézou diplomové práce je předpoklad že administrativní cena zjištěná podle cenového předpisu se liší od tržní hodnoty pozemku o více než 30%.

Je to způsobeno tím, že tržní ceny okamžitě reagují na vývoj trhu a rostou nebo klesají v závislosti na místní poptávce a nabídce. Oproti tomu u vyhlášky dochází k časovému zpoždění zpracování údajů a jejich implementaci. Z tohoto důvodu administrativní ceny vždy nevystihují reálný vývoj trhu.

K otestování hypotézy jsou v diplomové práci použity **metody** tržního i administrativního ocenění.

Tato diplomová práce je členěna do několika kapitol. Po úvodu následuje druhá kapitola s názvem „metody oceňování pozemků“. Tato kapitola je věnována teorii problematiky oceňování nemovitostí v České republice, významu oceňování nemovitostí pro veřejnou politiku, přístupům k oceňování a jejich principům a metodám.

Třetí kapitola se zabývá aplikací různých metod tržního ocenění na soubor vybraných pozemků a jejich charakteristikou. Tento soubor tvoří stavební pozemek, zemědělský pozemek a lesní pozemek s lesním porostem.

Ve čtvrté kapitole je provedeno ocenění vybraných pozemků dle cenových předpisů oceňovací vyhlášky.

Pátá kapitola shrnuje výsledky administrativního a tržního ocenění vybraného souboru pozemků z třetí a čtvrté kapitoly. Popisuje a hodnotí aplikaci různých oceňovacích metod jednotlivé pozemky z vybraného souboru pozemků.

2 Metody oceňování pozemků

Problematika oceňování pozemků tvoří část oboru oceňování nemovitostí. Oceňování nemovitostí je vědní disciplína, které prožívá stále období rozvoje. Mnoho odborníků pracuje na zkvalitňování teoretických východisek a metodických postupů, které směřují k tomu, aby výsledky poskytované na základě ocenění majetku co nejvíce odpovídaly zadaným podmínkám a přibližovaly se tak realitě. Je to způsobeno neustálým vývojem trhu s nemovitostmi.¹ Tato diplomová práce bude zaměřena na oceňování pozemků, konkrétně stavebního pozemku, zemědělského pozemku a lesního pozemku s lesním porostem. Pozemky budou oceněny jak administrativně dle cenového předpisu tak metodami používanými pro tržní ocenění.

2.1 Vztah oceňování nemovitostí k veřejné politice

Veřejná politika je realizována subjekty veřejné správy, jako soubor metod, postupů, opatření a nástrojů pro řízení veřejného sektoru. Obvykle je to širší pojem než veřejná ekonomika. V širším pojetí analyzuje formování veřejného zájmu (v tomto případě zahrnuje i bezpečnostní politiku, zahraniční politiku, sociální politiku atd.), v užším se soustředí pouze na některý aspekt veřejné politiky (politika jednotlivých odvětví nebo organizací veřejného sektoru). Lze ji definovat jako vědní disciplínu, uplatňování veřejného zájmu a nebo jako společenskou praxi. Veřejná politika jako věda je multidisciplinární a je to věda relativně mladá (60. léta 20. století). Vychází hlavně z ekonomie ale spojuje v sobě obory jako jsou sociologie, politologie, antropologie, právní věda či veřejná správa.²

Pro potřeby veřejné politiky se používá především administrativní oceňování, zejména při vedení účetnictví orgánů veřejné správy. Oceňování nemovitého majetku je důležité také pro veřejné politiky na lokální a regionální úrovni, protože je úzce spjato s územním plánováním, rozvojem technické a dopravní infrastruktury a v neposlední řadě zajišťuje uplatnění daňové spravedlnosti při výpočtu daňové povinnosti daně z nemovitosti. Dále se ocenění nemovitého majetku uplatňuje, např. při prodeji obecního majetku, pro účely

¹ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: Donau Media, s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

² HALÁSEK, Dušan a Lenka ZEŽULOVÁ. *Veřejná politika*. 1 vyd. Ostrava: VŠB – TUO, 2004. 115 s. ISBN 80-248-0711-4

vyvlastnění ve veřejném zájmu, při potřebě stanovení hodnoty majetku v majetkoprávních sporech, dědickém řízení atd.

Jednotlivé metody ocenění patří mezi nástroje veřejné politiky a pomáhají naplňovat její cíle. Ve veřejném zájmu je správný způsob ocenění nemovitostí. Proto soudy, státní orgány a další fyzické i právnické osoby při svém rozhodování v oblastech, kde vzniká potřeba ocenění využívají znalostí a zkušeností odborníků, tzv. soudních znalců.

2.2 Důležité pojmy pro oceňování pozemků

Oceňování nemovitostí je postup, kterým se získá cena nebo hodnota nemovitosti. Obvykle je postup ocenění zcela svobodný až na omezení dané účelem ocenění nebo státem. Jde o omezení kvůli jednotné a spravedlivé daňové a poplatkové politice a případné další úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR.³

Oceňování nemovitostí upravují zejména právní následující předpisy.

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, který upravuje nejenom způsoby oceňování nemovitostí, ale i věcí movitých, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.⁴
- **Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (oceňovací vyhláška)**. Vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.⁵
- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, který uplatňuje, reguluje a kontroluje ceny výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh. Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.⁶

³ SEJÁK, Josef a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

⁴ § 1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

⁵ § 1 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

⁶ § 1 Zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

Dále se o této problematice zmiňuje

- zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník,
- zákon č.183/2006 Sb., stavební zákon,
- zákon č.344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR,
- zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor,
- vyhláška č.37/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících,
- zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- zákon č.338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

2.2.1 Pozemek jako předmět oceňování

Pozemek představuje část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, nebo rozhraním způsobu využití pozemků. Parcelou se pozemek stává po zanesení do katastrální mapy pod katastrálním číslem kde je geometricky a polohově určen.⁷

Pozemky mají v problematice oceňování specifické postavení. Pozemek je nemovitost, která je daná a nelze ji vyrobit ani spotřebovat. Množství pozemků je omezené, ale jejich životnost je prakticky nekonečná. O omezené životnosti lze uvažovat u těžebních pozemků, jako jsou lomy nebo pískovny. Životnost pozemků mohou také zkrátit různé ekologické zátěže. Hodnota pozemku spočívá kromě omezenosti nabídky také v jeho schopnosti přinášet užitek. Ten se liší podle způsobu jeho využití. Jiný užitek plyne ze zemědělských pozemků, lesnických pozemků, těžebních prostor nebo stavebních pozemků.⁸

2.2.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Zaznamenává geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území sátu a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv

⁷ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.

⁸ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí.* 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí je počítačově ovládaný informační systém o pozemcích, vybraných stavbách, bytech a nebytových prostorech. Katastr nemovitostí je neustále aktualizován a tvoří jeden ze základních informačních systémů veřejné správy v České republice. Zaznamenává údaje o druzích pozemků a každoročně podává přehled o rozložení půdního fondu v České republice.

Katastrální mapa je polohopisná mapa velkého měřítka (do 1:5 000 včetně) s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.⁹

2.2.3 Cena a hodnota

Pojmy cena a hodnota je nutno je rozlišovat, neboť každý má zcela jiný význam, i když v praxi se tyto dva pojmy často zaměňují.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Tato částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. V praxi rozlišujeme cenu zjištěnou (administrativní, úřední), cenu pořizovací (historickou), cenu reprodukční (reprodukční pořizovací cena), cenu obecnou (obvyklá, tržní).¹⁰

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány a jaké vlastnosti věcí vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní

⁹ KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí české republiky*. 8. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.

¹⁰ Administrativní cena se zjišťuje vždy podle platného oceňovacího předpisu a to podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a především podle jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pořizovací cena je cena, která byla za majetek zaplacená v době kdy se o něm poprvé účtovalo, bez odpočtu opotřebení. Cena reprodukční udává cenu za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena obecná je částka za kterou by bylo možno majetek k datu ocenění na volném trhu koupit.

hodnota atd.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.^{11,12}

2.3 Přístupy k oceňování nemovitostí

V ČR se v oblasti oceňování majetku uplatňují dva rozdílné přístupy, které se liší používanými metodami, účelem pro který je lze použít i osobami oprávněnými ocenění podle jednotlivých přístupů provádět. Jedná se o administrativní oceňování (podle cenového předpisu) a tržní oceňování (není v ČR přesně legislativně vymezeno ale řídí se mezinárodně používanými metodami).

2.3.1 Administrativní oceňování nemovitostí

Výsledkem administrativního oceňování nemovitostí je tzv. administrativní cena neboli cena zjištěná. Nejedná se o ocenění pro tržní účely, oceňování administrativní cenou se používá především pro účely a potřeby státní správy.

Administrativní ocenění nemovitostí se používá

- pro daňové účely (daň dědické, daň darovací a daň z převodu nemovitostí, základ výpočtu odměny notáře při vyřízení dědictví),
- vyvlastňování ve veřejném zájmu,
- oceňování majetku investičních a penzijních fondů,
- pro případy, kdy tak rozhodne oprávněný orgán (např. soud při ocenění podílového spoluvlastnictví),
- v případech, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou strany, jichž se majetek týká (poskytnutí hypotečního úvěru),
- v případech financování majetku ze státních prostředků.¹³

¹¹ Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení. Výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti.

¹² BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

¹³ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.

Administrativní ocenění se provádí podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Ocenění tímto způsobem mohou zpracovávat znalci, znalecké ústavy nebo vědecké znalecké instituce podle závažnosti a rozsahu posuzovaného problému.

Znalec je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto skutečností je předsedou krajského soudu jmenována znalcem a zapsána do seznamu znalců, který je veden u příslušného krajského soudu.

Znalecké ústavy jsou právnické osoby s obdobnými oprávněními jako soudní znalec a jsou uvedeny v prvním oddílu seznamu ústavů. Znalecké ústavy posuzují kauzy většího rozsahu a nebo přezkoumávají znalecké posudky znalců fyzických osob. Znalecké ústavy jsou jmenovány Ministerstvem spravedlnosti ČR, které rovněž vede jejich seznamy.

Ve zvlášť obtížných případech podávají posudek vědecké znalecké instituce. Mohou to být státní orgány (např. ministerstva, Česká národní banka), vědecké ústavy (např. ústav Akademie věd ČR nebo výzkumné ústavy), vysoké školy nebo instituce, které se specializují na znaleckou činnost a jsou zapsané v druhém oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek má na rozdíl od odhadu pro tržní účely stanovené požadavky podle zákona a musí obsahovat alespoň tyto části

- nález (obsahující popis zkoumaného majetku a souhrn podkladů a skutečností, ke kterým znalec přihlížel),
- vlastní posudek (zde znalec uvede závěr, ke kterému dospěl včetně odůvodnění, kde uvede a zhodnotí skutečnosti které jej k závěru vedly),
- znaleckou doložku (znalec ji v písemném posudku připojí na závěr znaleckého posudku, obsahuje označení seznamu v němž je znalec zapsán, označení oboru znalce a číslo pod kterým je úkon zapsán ve znaleckém deníku).

Na rozdíl od odhadce může být znalec trestně odpovědný pokud úmyslně zpracuje nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný posudek.¹⁴

¹⁴ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: Donau Media, s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

2.3.2 Tržní oceňování nemovitostí

Druhým přístupem je tržní oceňování nemovitostí, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty (cena obvyklá, obecná, tržní). Tato cena představuje cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Základní filozofie oceňování na spočívá v tom, že kromě samotného trhu neexistují žádná omezení, které by nějak regulovaly cenu na trhu. Existující metody oceňování se k tržní ceně pouze přibližují a v tržním oceňování jde tedy hlavně o schopnosti firmy nebo jedince který se oceněním zabývá. Důležité je vědět co trh s nemovitostmi ovlivňuje a jak se bude dále pravděpodobně vyvíjet.¹⁵

Trh nemovitostí, stejně jako jiné ekonomické systémy, lze rozdělit na objekty trhu, subjekty, které se trhu účastní, a na vzájemné vazby mezi nimi.

Objektem trhu nemovitostí jsou nemovitosti resp. vlastnická práva k nim. Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv. Základními subjekty pohybujícími se na trhu nemovitostí jsou prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitosti a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitosti stát. Ti spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v daném čase a místě. K ustanovení tržních cen dochází na základě střetu nabídky a poptávky, který prodávající a kupující vytvářejí.

Dalšími významnými subjekty na trhu nemovitostí jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatel nabízí k pronájmu jím nevyužívané nemovitosti – tvoří nabídku a nájemce představuje poptávku. V případě dostatečné nabídky a poptávky zde vzniká tržní cena – tržní nájemné. Předmětem obchodu zde není vlastnické právo, ale pouze právo užívání dané nemovitosti.

Zprostředkovatelskou úlohu na trhu nemovitostí představují realitní makléři, kteří soustřeďují v daném čase na jednom místě nabídku a poptávku nemovitostí. Důležitým subjektem je také stát, který ovlivňuje trh nemovitostí např. svým daňovým systémem.

¹⁵ KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.

Okolnosti ovlivňující cenu nemovitosti jsou zejména

- střetávání nabídky a poptávky v tržním prostředí,
- druh a stav nemovitosti,
- poloha nemovitosti,
- schválená územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.¹⁶

Při oceňování je třeba vyvarovat se vlivům, které by mohly obvyklou cenu zkreslovat. Mohou to být mimořádné okolnosti trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních a jiných kalamit), osobní poměry (majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím), zvláštní obliba (subjektivní hodnota přikládána majetku nebo službě, která vyplývá z osobního vztahu k nim).¹⁷

Tržní oceňování pozemků není v České republice legislativně vymezeno, a tak ocenění nemovitosti neboli odhad pro vlastní potřebu, může v ČR provádět prakticky kdokoliv, tzn. subjekty, které k tomu mají potřebné informace a znalosti. V mnoha případech se tak v praxi děje např. u pojišťoven či bank. Pokud však má být odhad odborně správný, musí být zpracován odbornými subjekty, tzn. odhadcem. Tržní ocenění se používá zejména pro účely

- koupě a prodeje majetku,
- ocenění nemovitosti pro bankovní účely,
- ocenění pro hypoteční účely pro hypoteční banky,
- oceňování při exekuci,
- oceňování pro dražby,
- zástavy movitého majetku,
- nepeněžité vklady do obchodních společností.

Odhadce je fyzická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je oprávněna k tomu, zpracovávat odhady a odborná vyjádření ve svém oboru, nikoliv ovšem znalecké posudky.

¹⁶ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

¹⁷ § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah odhadu není striktně vymezen zákonem jako v případě znaleckého posudku, měl by však alespoň obsahovat

- popis předmětu ocenění,
- vlastní ocenění,
- výrok o ceně a metodickém pohledu na věc
- doklad o odborné způsobilosti odhadce

Na rozdíl od znalce nemůže být odhadce za vydání nesprávného posudku soudně stíhán.

2.4 Principy vybraných metod oceňování pozemků

Jak bylo řečeno při oceňování pozemků rozlišujeme dva základní přístupy administrativní a tržní oceňování. Tyto přístupy se od sebe navzájem odlišují, ale všechny jejich používané metody vycházejí z následujících tří základních postupů, nákladového, porovnávacího a výnosového.

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro ocenění pozemků se uplatňuje zřídka.

Výnosový způsob počítá s výnosem skutečně dosahovaným z oceňovaného pozemku nebo s výnosem, který lze z oceňovaného pozemku za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Používá se zejména u zemědělské půdy lesních pozemků a porostů.

Porovnávací způsob vychází z porovnání oceňovaného pozemku se stejným nebo obdobným pozemkem a jeho prodejní cenou. Při porovnání je třeba zohlednit odlišné vlastnosti srovnávaných pozemků. Tento způsob se je často základem metod administrativního i tržního ocenění.

2.4.1 Oceňování pozemků dle cenového předpisu

Dle cenového předpisu se provádí administrativní oceňování pozemků. Tento způsob ocenění je určen zejména pro potřeby státní správy a vyžaduje dobrou orientaci v zákoně o oceňování majetku a zejména v jeho prováděcí vyhlášce.

Pro účely oceňování se pozemky podle § 9 zákona o oceňování majetku člení na

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky.

Pozemek se posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.¹⁸

1. Administrativní oceňování stavebních pozemků

Stavebními pozemky podle zákona o oceňování majetku jsou následující pozemky.

- Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění územním rozhodnutím.
- Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek ostatní plochy (staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny) a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.
- Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Stavební pozemek se oceňuje porovnávacím způsobem podle § 27 nebo § 28 oceňovací vyhlášky.

Přednost před ostatními metodami zjištění cen stavebních pozemků má zpravidla ocenění podle § 27 oceňovací vyhlášky. Tedy ocenění dle cenové mapy, pokud je pro dané území vyhotovena.

¹⁸ § 9 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Cenová mapa je grafický přehled pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami stavebních pozemků (někdy i zemědělských). Obsahuje grafickou a textovou část. Grafická část cenové mapy se zpracovává na kopiích katastrální mapy v měřítku 1:5 000, která zobrazuje hranice všech pozemků. Textová část cenové mapy obsahuje zejména popis jejího zpracování, charakteristiku obce a výsledky analýzy místního trhu s nemovitostmi. Podkladem pro sestavování cenových map stavebních pozemků jsou informace o cenách sjednaných za m² stavebního pozemku od prodávajících. Údaje o cenách sjednaných při prodeji nemovitostí a cenách zjištěných podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky shromažďují příslušné finanční úřady, které je postupují Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu k dalšímu zpracování. Cenovou mapu stavebních pozemků vydává obec obecně závaznou vyhláškou a umožní do ní bezplatně nahlédnout každému kdo o to požádá.¹⁹

Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, postupuje se při oceňování podle § 28 oceňovací vyhlášky. Stavební pozemek se ocení násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, případně jiným způsobem oceňování podle § 2 zákona o oceňování majetku, které stanoví vyhláška.

V § 28 oceňovací vyhlášky je základní cena za m² stavebního pozemku u vybraných měst přímo uvedena, u ostatních měst se určí pomocí vzorců

$$C_p = 35 + (a - 1\,000) \cdot 0,007414, \quad (2.1)$$

$$ZC = C_p \cdot m, \quad (2.2)$$

kde představuje

C_p - cena pozemku vypočtená dle vzorce číslo 2.1 (u významných měst definovaná ve vyhlášce konkrétní částkou),

a - počet obyvatel v obci (pokud je skutečný počet obyvatel < 1 000 použije se $a = 1\,000$)

ZC - základní cena za 1 m² stavebního pozemku,

¹⁹ BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

m - index polohy vůči významným městům (nabývá hodnot od 1 do 5).²⁰

Základní cena za m^2 stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného, je cena uvedená v § 28 odst. 1, která se upraví přírážkami a srážkami uvedenými v příloze číslo 21. Potom se vynásobí koeficienty změn cen staveb K_i z přílohy číslo 38 a koeficienty prodejnosti K_p z přílohy číslo 39 oceňovací vyhlášky. Koeficient prodejnosti vyjadřuje vztah cen sjednaných podle kupních smluv a cen zjištěných podle vyhlášky upravených na stejnou cenovou úroveň.²¹

2. Administrativní oceňování zemědělských pozemků

Jako zemědělské pozemky se podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky oceňují pozemky evidované v katastru nemovitostí jako

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrada,
- ovocný sad,
- trvalý travní porost.

Pokud tento pozemek není určen k zastavění platným územním plánem, regulačním plánem, není předpokládáno jeho nezemědělské využití nebo není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, ocení se zemědělský pozemek cenou stanovenou výnosovým způsobem dle § 11 zákona o oceňování majetku a § 29 oceňovací vyhlášky.

Základní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek dle oceňovací vyhlášky.

²⁰ Pokud se pozemek nachází v katastrálním území sousedícím s katastrálním územím hlavního města Prahy je tento koeficient = 5, u Brna a Ostravy je to 3,5 a tak se dále snižuje až na hodnotu 1, kdy katastrální území ve kterém se pozemek nachází nesousedí s žádným významným městem uvedeným ve vyhlášce.

²¹ § 28 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka BPEJ zemědělských pozemků vyjadřuje pětimístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na schopnost produkce zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

Význam jednotlivých číslic kódu BPEJ je následující.

- První číslice kódu (0 – 9) označuje příslušnost ke klimatickému regionu,
- druhá a třetí číslice (01 – 78) vymezuje příslušnost k hlavní půdní jednotce,
- čtvrtá číslice (0 – 9) stanovuje kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám,
- pátá číslice (0 – 9) určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitost.

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ jsou uvedeny v příloze číslo 22 prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku. Základní cena zemědělského pozemku se upravuje přírážkami a srážkami o vlivy polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu podle přílohy číslo 23 se zdůvodněním a koeficientem prodejnosti K_p podle přílohy číslo 39 vyhlášky.

Pokud zemědělský pozemek nebyl bonitován a Pozemkový úřad to potvrdí, provede se ocenění pozemku průměrnou základní cenou zemědělských pozemků v katastrálním území z vyhlášky číslo 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Tato cena se dále upraví srážkami a přírážkami podle přílohy číslo 23 vyhlášky se zdůvodněním a koeficientem prodejnosti K_p z přílohy číslo 39 oceňovací vyhlášky.

V případě, že není zemědělský pozemek více jak 6 let obhospodařován, vynásobí se koeficientem 0,65. Zjištěná základní cena nesmí činit méně než 1 Kč/m².^{22,23}

3. Administrativní oceňování lesních pozemků s lesním porostem

Lesní pozemek s lesním porostem se podle zákona číslo 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky oceňuje jako součet hodnoty lesního pozemku a lesního porostu.

²² § 11 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

²³ § 29 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky, se ocení kombinací výnosového a porovnávacího způsobu podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen pozemků v jednotlivých porostních skupinách, které se vyskytují na ploše oceňovaného lesního pozemku. Tento postup je podrobně popsán v § 30 oceňovací vyhlášky.

Soubory lesních typů SLT jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené vlastnostmi stanoviště. SLT vyskytující se na pozemku jsou obsaženy v lesní hospodářské osnově nebo lesním hospodářském plánu.

Lesní hospodářský plán se používá u lesů s rozlohou nad 50 ha a lesní hospodářská osnova se používá u lesů do 50 ha. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem – číslicí a písmenem. Číslice na prvním místě (0–9) určuje příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, písmeno na druhém místě charakterizuje vlastnosti lesní půdy.²⁴

Základní ceny za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou vyznačeny v příloze číslo 24 oceňovací vyhlášky. Tato cena se po zdůvodnění upraví přírážkami a srážkami podle přílohy číslo 25 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy číslo 39, takto zjištěná cena musí činit alespoň 1 Kč/m². Výsledná cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které se na něm nacházejí.²⁵

Lesní porosty se oceňují kombinací výnosového a nákladového způsobu dle § 35, 36, 37, 38 a 40 oceňovací vyhlášky. Oceňovací vyhláška definuje postup zjištění základní ceny lesních porostů, následné úpravy, základní ceny podle kategorií lesa, tvaru lesa, poškození porostu atd. Údaje potřebné pro ocenění lesního porostu jsou skupiny lesních dřevin a jejich zastoupení v lesním porostu, věk, doba obmýtití a zakmenění. Všechny tyto údaje jsou obsahem lesní hospodářské osnovy nebo lesního hospodářského plánu. Není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova vyhotovena, zjistí se údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění podle skutečnosti. Obmýtití se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.

²⁴ § 30 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵ SEJÁK, Josef a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

Oceňování lesního porostu na lesním pozemku

Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin lesních dřevin, které jsou uvedeny v příloze číslo 26 oceňovací vyhlášky v poměru jejich plošného zastoupení.

Základní cena jednotlivých skupin se vypočte ze vzorce

$$H_a = [(A_u - c) \cdot f_a + c] \cdot B_a \cdot K_v \cdot K_p, \quad (2.3)$$

kde představuje

H_a - cenu za 1m² lesního porostu,

A_u - cenu mýtní výtěže,

c - náklady na zajištěnou kulturu,

f_a - věkový hodnotový faktor,

B_a - zakmenění ke dni ocenění,

K_v - věkový koeficient lesního porostu

K_p - koeficient prodejnosti.

Potřebné údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, zakmenění a bonitním stupni se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy. V příloze číslo 27 oceňovací vyhlášky jsou uvedeny převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin.

Cena mýtní výtěže A_u ve věku u podle jednotlivých skupin dřevin, obmýtí a bonitních stupňů je uvedena v příloze číslo 28. Je-li v obmýtí uvedené v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově nižší než nejnižší obmýtí pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze číslo 28, použije se pro ocenění toto nejnižší obmýtí. Je-li v lesním hospodářském plánu nebo v lesní hospodářské osnově uvedeno obmýtí vyšší než v příloze číslo 28, ve které je stanoveno nejvyšší obmýtí pro danou skupinu dřevin, použije se pro ocenění toto nejvyšší obmýtí.

Náklady na m² porostu podle skupin dřevin jsou uvedeny v příloze číslo 29. Tyto náklady zahrnují výdaje na založení lesního porostu, na potřebnou ochranu, na odvrácení

případných rizik a na ošetřování, ale nezahrnují náklady vynakládané po uplynutí doby zajištění kultury, jako například náklady na péči o mlaziny a náklady na prořezávky.

Věkový hodnotový faktor f_a pro příslušné obmýtí je uveden v příloze číslo 30. Je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýtí pro danou skupinu dřevin uvedené v příloze číslo 30, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_u \cdot B_a \cdot K_v \cdot K_p. \quad (2.4)$$

Základní ceny skupin dřevin se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy číslo 31 a poté se vynásobí koeficientem K_p z přílohy číslo 39. Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtí, sníží se její základní cena věkový koeficientem lesního porostu K_v vypočteným jako hodnota 1,00 snižená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok.

Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, lze cenu lesního porostu určit také zjednodušeným postupem podle § 40.

Oceňování lesního porostu na nelesním pozemku

Má-li trvalý porost na nelesním pozemku prokazatelně charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 35 až 37.²⁶

2.4.2 Metody tržního oceňování pozemků

Metody využívané pro ocenění pozemků pro tržní účely také vycházejí ze tří základních postupů ocenění, porovnávacího výnosového a nákladového.

1. Porovnávací metody

Porovnávací metoda je založena na analýze aktuálních prodejních cen podobných druhů nemovitostí v dané lokalitě a jejich následném porovnání, odráží tak aktuální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se určuje pravděpodobná výše ceny oceňované nemovitosti. Zjištěné ceny srovnávacích nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti a výsledkem jsou srovnávací hodnoty.

²⁶ § 35 – 40 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Způsobů porovnání, které se aplikují v praxi je prakticky neuzavřený počet, protože jednotlivé metody se neustále vyvíjí a zdokonalují. Obecně lze tyto metody odlišit dle toho s jakou formou vzorku je porovnávána oceňovaná nemovitost, je-li porovnávána přímo s každým srovnávacím vzorkem bez jakéhokoli mezičlánku nebo s pouze jedním zástupným vzorkem vybraného souboru. Z tohoto hlediska je možné metody porovnávání rozdělit do dvou základních skupin na porovnávání přímé nebo nepřímé.²⁷

Metoda přímého porovnání

Při metodě přímého porovnání se posuzovaný objekt porovnává s každým z konkrétně vybraných vzorků jednotlivě bez jakéhokoliv mezičlánku či zprostředkovatele. Porovnává se tedy ve dvojicích a počet dvojic je stejný jako počet vybraných vzorků. Tento způsob bývá v některé odborné literatuře označován jako párová analýza. Při tomto způsobu porovnání lze ceny srovnávacích nemovitostí i jejich vlastnosti seřadit vzestupně či sestupně.

Metoda nepřímého porovnání

Porovnání nepřímé se odlišuje od přímého tak, že oceňovaný objekt neporovnáváme přímo s konkrétními vzorky, ale s pouze jediným zástupným vzorkem, který je reprezentantem vybraného souboru srovnávacích vzorků. Tento vzorový objekt se nazývá etalon. V tomto reprezentativním vzorku jsou zástupným způsobem zprůměrovány a shrnuty vybrané typické vlastnosti všech vzorků vybraného souboru, které jsou považovány za jeho standard. Dochází tak k nepřímému porovnání pomocí reprezentativního zprostředkovatele.

K použití obou těchto metod je nutná znalost cen i vlastností pozemků, se kterými se na trhu obchodovalo.

Postup při oceňování pozemků porovnávací metodou nepřímou je následující.

1. Odhadce shromáždí dostatečný počet uskutečněných cen podobných pozemků (podobné z hlediska hodnototvorných faktorů jako jsou poloha, velikost, dopravní obslužnost, infrastruktura). Zdroje dat mohou být realizované ceny zaznamenané v databázi odhadce, nabídkové ceny z inzerce realitních kanceláří nebo periodik zaměřených na trh s nemovitostmi, či příslušné internetové stránky. Pokud získaná data pocházejí z inzerce nebo realitní kanceláře, je vhodné je vynásobit koeficientem

²⁷ ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1.vyd. Praha: EKOPRES, s.r.o., 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.

redukce cen (až 0,85), protože tyto nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než ceny skutečně realizované při prodeji.

2. Skutečné realizované kupní ceny se převedou na srovnatelnou bázi, tzv. jednotkové ceny zpravidla v Kč/m².
3. Odhadce vybere hodnototvorné faktory, které zohlední pomocí koeficientů odlišnosti. (např. polohu a výměru pozemku. Pozemkům, které jsou z hlediska polohy totožné s pozemkem oceňovaným, stanoví koeficient roven jedné. Pozemkům s lepší polohou přiřadí koeficient menší než jedna, pozemkům s horší polohou koeficient větší než jedna. Podobně pozemkům shodným z hlediska jejich výměry stanoví koeficient K roven jedné, rozlehlejším pozemkům větší než jedna a pozemkům menším koeficient menší než jedna.)
4. Součinem jednotlivých koeficientů odlišnosti dostaneme index odlišnosti pro jednotlivé srovnávací nemovitosti.
5. Vynásobením jednotkové kupní ceny v Kč/m² a příslušných indexů odlišnosti vypočteme upravené jednotkové kupní ceny v Kč/m². Tyto upravené ceny se dosadí do následujícího vzorce

$$PH = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad (2.5)$$

kde představuje

PH - porovnávací hodnota pozemku za 1 m²,

n - počet srovnávaných pozemků,

x_i - upravená jednotková tržní cena i -tého pozemku.

6. Porovnávací hodnota pozemku se vynásobí výměrou porovnávaného pozemku a dostaneme odhad hodnoty pomocí porovnávací metody.

Porovnávací metody jsou klíčové při odhadu tržní hodnoty. V běžném tržním prostředí se jedná o nejčastěji používaný přístup, protože při správné aplikaci odráží reálný stav trhu. Porovnávací metody lze použít všude, kde pro porovnání existují vhodné předpoklady správného využití. Musí být použito dostatečného množství dat pro porovnání (data musí být

v dané lokalitě aktuální) a srovnávací s pozemky musí vykazovat dostatečnou podobnost, jinak může dojít ke zkreslenému ocenění.²⁸

Naegeliho metoda (metoda třídy polohy)

Další metodou založenou na porovnávání používanou při oceňování pozemků pro tržní účely je Naegeliho metoda, která nese název podle švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho. Metoda je založena na vztahu mezi cenou stavebního pozemku a celkovou cenou nemovitosti nebo dosažitelnému výnosu z nájmu. Metoda umožňuje odvodit cenu pozemku z ceny stavby, která je na pozemku umístěna. Podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí sedmi klíčů. K jednotlivým klíčům je pak přiřazena hodnota od jedné do osmi.

1. Klíč popisuje všeobecnou situaci (vesnice bez turistického ruchu až nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech).
2. Klíč popisuje intenzitu využití pozemku (nepatrné využití jednopodlažními budovami až velmi vysoké využití pozemku vícepodlažními obchodními domy).
3. Klíč popisuje dopravní relaci k velkému centru (pozemky v nepříznivých dopravních polohách až centrum velkoměstského dopravního systému).
4. Klíč obytný sektor (venkovské obytné stavby, rodinné domy až luxusní hotely).
5. Klíč popisuje výrobu, průmysl, administrativu, obchod (štěrkovny, pískovny, venkovní plochy prodejen až luxusní obchody, sklady, obchodní domy, velké banky).
6. Klíč popisuje povyšující faktory (zvyšují polohu až o jednu třídu, např. oblasti s výrazným zvýhodněním daňových poplatků, obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem).
7. Klíč popisuje redukující faktory (snižují polohu až o jednu třídu, např. mimořádné zastínění obytných objektů lesem, skálou, severní úbočí apod., rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u obytných objektů).

Postup při oceňování pozemku metodou třídy polohy je následující. Oceňovanému pozemku přiřadíme hodnoty jednotlivých klíčů. Tyto hodnoty sečteme a vypočítáme jejich aritmetický průměr a dostaneme průměrný klíč polohy. Na základě průměrného klíče

²⁸ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s.

ISBN 978-80-245-1639-4.

stanovíme dle tabulky procentuální poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti, který se pohybuje v rozmezí 1 až 38%.

Tab.2.1 Podíl hodnoty zastavěné části pozemku z celkové ceny nemovitosti pro jednotlivé třídy polohy v %

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Objekty provozní, města nad 100 tis. obyvatel	5	6,5	9	13	17,5	23	30	38
Objekty provozní, města do 100 tis. obyvatel	4	5,2	7,2	10,4	14	18,4	24	30,4
Objekty provozní, ostatní obce	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15	19
Obytné objekty, regulované nájemné, bez provoz.prostor	1	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6	7,6

Zdroj: BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

Cenu pozemku vypočítáme podle vzorce

$$CP = \frac{RC \cdot PP}{100 - PP}, \quad (2.6)$$

kde představuje

RC - reprodukční cenu stavby na pozemku (cena, za kterou lze nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení),

PP - procentuelní podíl ceny pozemku na celkové ceně, zjištěný podle třídy polohy v %.

Výhody Naegeliho metody jsou, že se může použít tam, kde není tržní hospodářství ještě dostatečně rozvinuto a stabilizováno a nelze tedy použít metodu výnosovou nebo chybí vhodné objekty k porovnání. Metoda třídy polohy umožní přesto ocenit pozemky tržní cenou.²⁹

²⁹ BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

2. Výnosové metody

Mezi výnosové metody používané pro tržní ocenění patří tři základní metody, metoda věčné renty, dočasné renty a DCF. U všech tří výnosových metod je čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti a výsledkem je vždy výnosová hodnota odvozená od čistého ročního výnosu z nemovitosti. Z této hodnoty již dopočteme výslednou výnosovou hodnotu pozemku dle zvoleného časového horizontu (věčná nebo dočasná renta).

Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk) je součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti. Tyto výnosy je třeba diskontovat na současnou hodnotu z důvodu skutečnosti, že tyto výnosy nastanou v budoucnosti. Zjednodušeně řečeno jedná se o jistinu, která při stanovené úrokové sazbě generuje úrok, který je stejný jako předpokládaný čistý výnos z nemovitosti. Při oceňování pozemků použijeme výnosovou hodnotu s věčnou rentou protože uvažujeme, že z pozemku plyne užitek pro nekonečně dlouhou dobu.³⁰

Postup metody věčné renty je následující.

1. Stanovíme hrubý roční výnos (všechny trvale dosažitelné výnosy při řádném hospodaření s nemovitostí) aktuální pro tento pozemek.
2. Kvantifikujeme náklady spojené s pozemkem (údržba, správa, daň z nemovitosti ztráty za nájem, provize z pronájmu pro realitní kancelář).
3. Po odečtení nákladů od hrubého ročního výnosu dostaneme provozní zisk, který se nazývá čistý roční výnos.
4. Čistý roční výnos se musí převést na současnou hodnotu (diskontovat) pomocí kapitalizační míry (současná hodnota je podílem výnosu a kapitalizační míry v desetinném vyjádření). Výnosová hodnota se spočte podle následujícího vzorce

$$VH = \frac{\check{C}RV \cdot 100}{p}, \quad (2.7)$$

kde představuje

VH - výnosovou hodnotu nemovitosti,

³⁰ BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

$\check{C}RV$ - čistý roční výnos z nemovitosti,

p - míru kapitalizace pro daný druh nemovitosti.

5. Takto vypočtená hodnota představuje výnosovou hodnotu nemovitosti.³¹

Pokud činnost spojenou se správou pozemku provádí jeho vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například jako mzdu pracovníka s přiměřenou kvalifikací, který by jinak tuto činnost vykonával. Do této mzdy je třeba také započíst související náklady jako by bylo sociální pojištění, zdravotní pojištění nebo režijní náklady.

Dalším problémem může být určení míry kapitalizace, neboť se jedná o velmi citlivý parametr. Míra kapitalizace představuje výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám. Obecně platí, že kapitalizační míra je přímo úměrná riziku, tedy bude nižší u nemovitostí s alternativním využitím a stabilním trhem (lesní pozemky, zemědělské pozemky bytové domy, skladovací prostory) a vyšší u nemovitostí bez možného alternativního využití (výrobní a těžařské komplexy, garáže, nemovitosti pro dopravu). V současné době se kapitalizační míra u bytových jednotek a u pozemků určených k jejich výstavbě pohybuje okolo 5%. U zemědělských pozemků je to 4% a u lesů které jsou dlouhodobě jistou investicí je to 2,5%.

³¹ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

3 Tržní ocenění vybraných pozemků

Pro tržní ocenění stavebního pozemku budou použity porovnávací metody. Konkrétně to bude metoda nepřímého porovnání a metoda třídy polohy. Zemědělský pozemek bude oceněn výnosovou metodou věčné renty a nepřímým porovnáním. Na lesní pozemek s lesním porostem bude použita výnosová metoda věčné renty.

3.1 Stavební pozemek

Vybraný stavební pozemek s parcelním číslem 721/1 se nachází v katastrálním území obce Litovel (okres Olomouc) a v katastru nemovitostí je veden jako orná půda, ale územním plánem je určen k obytné výstavbě. Pozemek má rozlohu 2 080 m² a je vhodný pro výstavbu bytového domu. Nachází na předměstí blízko finančního úřadu na ulici Uničovská. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci a v blízkosti se nacházejí veškeré inženýrské sítě. Pozemek není uveden v cenové mapě.

3.1.1 Ocenění stavebního pozemku metodou nepřímého porovnání

Jako vstupní data pro metodu nepřímého porovnání byly použity nabídkové ceny stavebních pozemků se stejnými nebo podobnými vlastnostmi jako má oceňovaný stavební pozemek. Tyto odlišnosti byly zohledněny koeficienty K_1 a K_2 . Informace o nabídkových cenách pozemků byly získány z webových stránek realitních kanceláří. Všechny pozemky využívané pro srovnání leží v Olomouckém kraji ve městech s přibližným počtem obyvatel 10 – 15 000.

Před použitím metody je třeba upravit získané údaje tak, aby se daly navzájem porovnat. Nabídkovou cenu vydělíme výměrou a dostaneme jednotkovou cenu daného pozemku za m². Tyto vstupní údaje jsou obsahem tabulky číslo 3.1.

Tab.3.1 Nabídkové ceny pozemků

Číslo pozemku	Poloha	Výměra v m ²	Cena pozemku v Kč	Cena v Kč za m ²
1	Litovel	1 842	1 950 000	1 059
2	Litovel	834	840 000	1 007
3	Litovel	587	690 000	1 175
4	Mohelnice	1 455	1 200 000	825
5	Šternberk	656	729 000	1 111
6	Šternberk	1 241	1 700 000	1 370
7	Šternberk	630	800 000	1 270
8	Uničov	900	1 250 000	1 389
9	Uničov	764	760 000	995
10	Zábřeh	1 058	945 000	893
11	Zábřeh	1 250	1 125 000	900

Zdroj: Vlastní zpracování dle cen nabízených realitními kanceláři

Poté se pozemky musí posoudit podle zvolených hodnotících znaků vyjádřených koeficienty. Pozemky s horšími vlastnostmi než oceňovaný pozemek mají koeficient menší než jedna, naopak u pozemků s lepšími vlastnostmi se použije koeficient větší než jedna. Pokud má pozemek stejné vlastnosti jako zvolený oceňovaný pozemek bude koeficient roven jedné.

Tab.3.2 Koeficienty hodnotících znaků stavebních pozemků

Číslo koeficientu	Hodnotící znaky
K_1	Koeficient polohy
K_2	Koeficient inženýrských sítí

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient polohy K_1

Vybrané pozemky se nacházejí v různých částech měst v Olomouckém kraji, s přibližným počtem od 10 000 do 15 000 obyvatel. Tento rozdíl zohledňuje koeficient K_1 .

Tab.3.3 Velikost koeficientu polohy K_1

Poloha	Velikost koeficientu K_1
Centrum	1,10
Předměstí	1,00
Periferie	0,90

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient technické infrastruktury K_2

Koeficient technické infrastruktury závisí na počtu inženýrských sítí na které lze daný pozemek napojit. U oceňovaného pozemku jsou k dispozici všechny inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina), koeficient K_2 je tedy u oceňovaného pozemku roven jedné. Podle dostupnosti inženýrských sítí u porovnávaného pozemku se koeficient dále snižuje.

Tab.3.4 Velikost koeficientu technické infrastruktury K_2

Vybavenost inženýrskými sítěmi	Velikost koeficientu K_2
Dobrá	1,00
Střední	0,90

Zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěné ceny s přepočty na m^2 byly zaneseny do následující tabulky i s příslušnými koeficienty. Protože nabídkové ceny realitních kanceláří jsou obvykle vyšší než skutečně realizované ceny, zredukujeme nabídkové ceny koeficientem 0,85 a přiblížíme se tak více cenám tržním. Poté vynásobíme redukované ceny indexem odlišnosti (součin hodnototvorných koeficientů). Takto upravené ceny dosadíme do vzorce číslo 2.5.

$$PH = \frac{10\,056}{11} = 914,26.$$

Po dosazení dostaneme hodnotu za 1 m^2 oceňovaného pozemku zjištěnou porovnávací metodou.

Tab.3.5 Výpočet hodnoty oceňovaného pozemku porovnávací metodou

Číslo pozemku	Nabídková cena v Kč	Výměra v m ²	Cena za m ² v Kč	Redukce na 85 %	K ₁	K ₂	Index odlišnosti	Upravená cena za m ² v Kč
1	1 950 000	1 842	1 059	900	0,90	1,00	0,90	809,85
2	840 000	834	1 007	856	1,00	1,00	1,00	856,12
3	690 000	587	1 175	999	1,00	1,00	1,00	999,15
4	1 200 000	1 455	825	701	0,90	0,90	0,81	567,84
5	729 000	656	1 111	945	1,00	1,00	1,00	944,59
6	1 700 000	1 241	1 370	1 164	1,10	1,00	1,10	1 280,82
7	800 000	630	1 270	1 079	1,10	1,00	1,10	1 187,30
8	1 250 000	900	1 389	1 181	0,90	0,90	0,81	956,25
9	760 000	764	995	846	1,10	1,00	1,10	930,10
10	945 000	1 058	893	759	0,90	1,00	0,90	683,29
11	1 125 000	1 250	900	765	1,10	1,00	1,10	841,50
Součet upravených cen								10 056,81
Hodnota 1 m² oceňovaného pozemku zjištěná porovnávací metodou								914,26

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota oceňovaného stavebního pozemku zjištěná metodou nepřímého porovnání činí 914 Kč/m². Výsledná hodnota oceňovaného stavebního pozemku se získá vynásobením této hodnoty a výměry pozemku. Tato hodnota je 1 901 660 Kč.

Hodnota oceňovaného stavebního pozemku zjištěná nepřímou porovnávací metodou činí po zaokrouhlení **1 901 700 Kč**.

3.1.2 Ocenění stavebního pozemku metodou třídy polohy

Pro použití metody třídy polohy je nutné stanovit budoucí možnosti využití pozemku. Na oceňovaném pozemku počítáme se stavbou pětipatrového bytového domu s 20 byty na půdorysu 37 m x 22 m. Oceňovaný stavební pozemek je nutné přiřadit k jednotlivým klíčům polohy, jak je tomu v následující tabulce.

Tab.3.6 Hodnoty klíčů polohy pro oceňovaný pozemek

Název klíče	Popis	Hodnota klíče
1. klíč - Všeobecná situace	obytná místa měst	3
2. klíč - Intenzita využití pozemku	obytné domy 3-5 podlaží	4
3. klíč - Dopravní relace	blízká veřejná doprava, dobrá úprava silnic	4
4. klíč - Obytný sektor	obytné bloky pro střední nároky	4
5. klíč - Výroba, průmysl, obchod, administrativa	neuvažuje se	0
6. klíč - Povyšující faktory	neuvažuje se	0
7. klíč - Redukující faktory	neuvažuje se	0

Zdroj: BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

Výsledná třída polohy se vypočte jako aritmetický průměr jednotlivých hodnot klíčů týkajících se oceňovaného pozemku. Pro oceňovaný pozemek vyšla třída polohy 3,75. Dle výsledné třídy polohy zjistíme z tabulky číslo 2.1 podíl pozemku z celkové hodnoty nemovitosti. V případě výsledné třídy polohy 3,75 je podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti 2,6 %.

Fiktivní bytový dům uvažovaný na pozemku má půdorys 37 m x 22 m a výšku 15 m, obestavěný prostor je tedy 12 220 m². Podle základní ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, která je u bytových domů asi 5 200 Kč/m³, by náklady na výstavbu bytového domu měly být 63 544 000 Kč.

Po dosazení do vzorce číslo 2.6 se hodnota domu vypočte následovně

$$CP = \frac{63\,544\,000 \cdot 2,6}{100 - 2,6} = 1\,696\,246 \text{ .}$$

Hodnota pozemku spočtená pomocí metody třídy polohy, po zaokrouhlení je tedy **1 696 200 Kč**.

3.2 Zemědělský pozemek

Oceňovaný zemědělský pozemek s parcelním číslem 203/56 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o rozloze 1 967 m². Pozemek se nachází v katastrálním území Červená Lhota (okres Olomouc). Pozemek v současné době obhospodaruje Zemědělské družstvo Haňovice, na základě nájemní smlouvy k dočasnému užívání zemědělského pozemku, převážně k pěstování pšenice. Pozemek se nachází v mírném svahu a přístup na něj je pouze po nezpevněné komunikaci. Celý pozemek je bonitován kódem 30810. I v budoucnu se předpokládá zemědělské využití.

3.2.1 Ocenění zemědělského pozemku metodou nepřímého porovnání

Tak jako v případě stavebního pozemku byly vstupní data pro porovnávací metodu získány z aktuálních nabídkových cen zemědělských pozemků v Olomouckém kraji, které mají stejné nebo podobné vlastnosti jako má oceňovaný zemědělský pozemek. Tyto informace byly získány z webových stránek realitních kanceláří a zaneseny do tabulky číslo 3.7. Výsledkem je hodnota za m² oceňovaného pozemku zjištěná porovnávací metodou.

Tab.3.7 Nabídkové ceny zemědělských pozemků

Číslo pozemku	Poloha	Výměra v m ²	Cena v Kč
1	Nasobůrky	44 211	1 635 000
2	Náklo	59 201	2 365 000
3	Loučany	5 497	192 000
4	Nová dědina	3 120	150 000
5	Náměšť na Hané	3 805	65 000
6	Slavětín	7 762	194 000
7	Nový Malín	21 151	740 000
8	Konice	27 166	380 000
9	Křelov	51 000	1 275 000
10	Litovel	80 193	3 207 000
11	Bouzov	2 875	115 000

Zdroj: Vlastní zpracování dle cen nabízených realitními kancelářemi

K získání porovnatelných údajů je třeba převést nabídkové ceny pozemků na jednotkové ceny za m². Jednotková cena za m² se vypočte vydělením nabídkové ceny výměrou. Poté se pozemky musí posoudit podle zvolených hodnotících znaků vyjádřených koeficienty. Pozemky s horšími vlastnostmi než oceňovaný pozemek mají koeficient je menší než jedna, naopak u pozemků s lepšími vlastnostmi se použije koeficient větší než jedna. Pokud má pozemek stejné vlastnosti jako zvolený oceňovaný pozemek, bude koeficient roven jedné. Pro zemědělské pozemky byly jako hodnotící znaky zvoleny svažitost pozemku a jeho dopravní dostupnost.

Tab.3.8 Koeficienty hodnotících znaků zemědělských pozemků

Číslo koeficientu	Hodnotící znaky
K_1	Koeficient dopravní dostupnosti
K_2	Koeficient svažitosti

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient dopravní dostupnosti K_1

Protože ne všechny srovnávací pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci, je třeba tento rozdíl zohlednit příslušným koeficientem. Tento rozdíl je vyjádřen koeficientem K_1 . Oceňovaný pozemek je přístupný pouze po nezpevněné komunikaci, takže u takto přístupných pozemků bude koeficient K_1 roven jedné.

Tab.3.9 Velikosti koeficientu dopravní dostupnosti

Dopravní dostupnost	Velikost koeficientu K_1
Zpevněná komunikace	1,10
Nezpevněná komunikace	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient svažitosti pozemku K_2

U zemědělského pozemku má pro jeho zemědělské využití zásadní význam jeho svažitost. Oceňovaný pozemek se nachází v mírném svahu. Pozemky v mírném svahu budou tedy mít koeficient K_2 roven jedné, rovinaté pozemky větší než jedna a pozemky ve svahu menší než jedna.

Tab.3.10 Velikosti koeficientu svažitosti pozemku

Svažitost pozemku	Velikost koeficientu K_2
Rovina	1,10
Mírný svah	1,00
Svah	0,90

Zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěné jednotkové ceny za m^2 byly zaneseny do následující tabulky i s příslušnými koeficienty. Protože nabídkové ceny realitních kanceláří jsou obvykle vyšší než skutečně realizované ceny, zredukujeme nabídkové ceny koeficientem 0,85 a přiblížíme se tak více cenám tržním. Poté vynásobíme zredukované ceny indexem odlišnosti (součin hodnototvorných koeficientů). Takto upravené ceny dosadíme do vzorce číslo 2.5.

$$PH = \frac{331,95}{11} = 30,17$$

Tab.3.11 Výpočet hodnoty oceňovaného zemědělského pozemku porovnávací metodou

Číslo pozemku	Nabídková cena v Kč	Výměra v m^2	Cena za m^2 v Kč	Redukce na 85 %	K_1	K_2	Index odlišnosti	Upravená cena za m^2 v Kč
1	1 635 000	44 211	37	31,45	1,00	1,10	1,10	34,59
2	2 365 000	59 201	40	34,00	1,10	1,10	1,21	41,14
3	192 000	5 497	35	29,75	1,00	1,00	1,00	29,75
4	150 000	3 120	48	40,80	1,10	1,10	1,21	49,36
5	65 000	3 805	17	14,45	1,00	1,10	1,10	15,89
6	194 000	7 762	25	21,25	1,00	0,90	0,90	19,12
7	740 000	21 151	35	29,75	1,10	1,00	1,10	32,72
8	380 000	27 166	14	11,90	1,00	1,00	1,00	11,90
9	1 275 000	51 000	25	21,25	1,10	1,10	1,21	25,71
10	3 207 000	80 193	40	34,00	1,10	1,10	1,21	41,14
11	115 000	2 875	40	34,00	1,00	0,90	0,90	30,60
Součet upravených cen								331,95
Hodnota 1 m^2 oceňovaného pozemku zjištěná porovnávací metodou								30,17

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota oceňovaného zemědělského pozemku zjištěná porovnávací metodou činí 30 Kč/m². Výsledná hodnota oceňovaného stavebního pozemku určená porovnávací metodou se získá vynásobením této hodnoty a výměry pozemku, která činí 1 967 m².

Hodnota oceňovaného zemědělského pozemku po zaokrouhlení, zjištěná porovnávací metodou činí **59 000 Kč**.

3.2.2 Ocenění zemědělského pozemku výnosovou metodou věčné renty

K ocenění pozemku výnosovou metodou je třeba nejprve finančně ohodnotit veškeré náklady a výnosy spojené s konkrétním pozemkem. Jednotlivé náklady a výnosy jsou zaneseny v tabulkách 3.12 a 3.13. Protože do budoucna se počítá s prodejem pozemku současnému nájemci, pozemek bude oceněn podle výnosnosti pro nájemce.

Tab. 3.12 Výnosy zemědělského pozemku

Výnosy		
Položka	Kč / ha	Kč / 0,1967 ha
Prodej zemědělské produkce	28 125,00	5 532,19
Dotace SAPS	4 680,00	920,56
Výnosy celkem	32 805,00	6 452,74

Zdroj: Vlastní zpracování

Protože je tento pozemek součástí větší plochy orné půdy kterou obhospodařuje jeden nájemce započtou se do výnosů i dotace SAPS, i když samostatný pozemek je menší než 1 ha. Předpokládaný výnos pšenice na tomto pozemku je 7,5 t/ha. Aktuální výkupní cena pšenice je asi 3 750 Kč/t .

Tab. 3.13 Náklady na zemědělský pozemek

Náklady		
Položka	Kč / ha	Kč / 0,1967 ha
Orba a podmítka	1 800,00	354,06
Setí a příprava	1 700,00	334,39
Osivo	2 000,00	393,40
Ochranné prostředky	3 000,00	590,10
Sklizeň a odvoz zrna	1 950,00	383,57
Hnojiva	5 800,00	1 140,86
Práce	650,00	127,86
Daň z nemovitosti	1 230,29	242,00
Náklady celkem	18 130,29	3 566,23

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro výpočet výnosové hodnoty je důležité spočítat čistý roční výnos odečtením celkových nákladů od celkových výnosů. Tento rozdíl činí 2 886 Kč. Čistý roční výnos se dosadí do vzorce číslo 2.7 a následně spočteme výnosovou hodnotu. Pro zemědělský pozemek se počítá s mírou kapitalizace 4 %.

$$VH = \frac{2\,886 \cdot 100}{4} = 72\,163$$

Výnosová hodnota oceňovaného pozemku po zaokrouhlení je **72 200 Kč**.

3.3 Lesní pozemek s lesním porostem

Lesní pozemek určený k ocenění se nachází v katastrálním území Bílsko pod parcelním číslem 437/33. Pozemek je v katastru evidován jako lesní a také plní funkci lesa. Výměra tohoto pozemku je 15 265 m². Na pozemku se nacházejí tři porostní skupiny převážně smrku a borovice ve věku od 83 do 121 let. V lesní hospodářské osnově je pro celou plochu lesa uveden SLT 3S5. Pozemek je v soukromém vlastnictví.

3.3.1 Ocenění lesního pozemku výnosovou metodou věčné renty

Pro tržní ocenění lesního pozemku s lesním porostem byla zvolena metoda výnosová, konkrétně metoda dle školy čistého výnosu z lesa. Škola čistého výnosu z lesa na rozdíl od školy čistého výnosu z půdy, která les chápe dvousložkově jako součet ceny lesního pozemku a lesního porostu (v ČR se uplatňuje v administrativním způsobu ocenění). Škola čistého výnosu z lesa chápe les jako jeden celek a vychází z představy, že první lesní hospodář les nevypěstoval na nelesní půdě, ale že jej převzal jako dar přírody a náležitě reprodukoval a že lesní půda a lesní porost tvoří neoddělitelný jednotlivý objekt. Předpokládá se, že v lese hospodaří majitel každoročně, vkládá každoročně prostředky a získává každoročně výnosy a čistý důchod, které jsou v přijatelné míře rovnoměrné.³²

Na oceňovaném lesním pozemku je v současné době zásoba asi 611 m³ dřeva. Při obnovní době 30 let je možné vytěžit ročně maximálně 20,36 m³. Jedná se o velmi kvalitní stromy převážně smrky a borovice s průměrem kmene 30 cm a více. Výkupní cena dřeva této kvality je asi 1 800 Kč/m³. Výnosy a náklady související s obhospodařováním tohoto porostu jsou uvedeny v tabulce číslo 3.14.

Tab.3.14 Výnosy a náklady lesního pozemku

Položka	Kč za 1 m ³	Kč za 20,36 m ³
Výnosy		
Prodej dřeva	1 800	36648,00
Výnosy celkem		36648,00
Náklady		
Těžba dřeva	220	4479,20
Dopravní náklady	20	407,20
Náklady celkem		4886,40
Zisk		31761,60

Zdroj: Vlastní zpracování

³² SEJÁK, Josef a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

Výnosovou hodnotu lesního pozemku s lesním porostem zjistíme dosazením do vzorce číslo 2.7. Pro lesní pozemky počítáme s mírou kapitalizace 2,5%.

$$VH = \frac{31\,761 \cdot 100}{2,5} = 1\,270\,440$$

Hodnota lesního pozemku zjištěná výnosovým způsobem činí po zaokrouhlení **1 270 400 Kč.**

4 Administrativní ocenění vybraných pozemků

Administrativní ocenění vybraných druhů pozemků se provádí pomocí zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky číslo 3/2008 Sb.

4.1 Stavební pozemek

Protože stavební pozemek není uveden v cenové mapě, ocení se dle § 28 oceňovací vyhlášky. Ocení se tedy násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavební účely.³³

Podle § 28 oceňovací vyhlášky určíme základní cenu za m² stavebního pozemku dle vzorců číslo 2.1 a 2.2.

$$C_p = 35 + (9934 - 1000) \cdot 0,007414$$

$$ZC = 101,23$$

Po dosazení za proměnnou a nám vyjde základní cena za m² oceňovaného stavebního pozemku 101,23 Kč. Tuto cenu dále upravíme přírážkami a srážkami dle přílohy číslo 21 a poté vynásobíme koeficienty K_i z přílohy číslo 38 a K_p z přílohy číslo 39.

Tab.4.1 Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku

Výměra pozemku v m ²	2 080	
Základní cena pozemku za m ² v Kč.	101,23	
Příloha číslo 21 Exhalace	-2%	99,21
Příloha číslo 21 Možné napojení na veřejný rozvod plynu	10%	109,13
Mezisoučet	109,13	
K_i z přílohy číslo 38	2,154	235,06
K_p z přílohy číslo 39	0,972	228,48
Cena za celou plochu pozemku	475 229,40	
Administrativní cena po zaokrouhlení v Kč.	475 200,00	

Zdroj: Vlastní zpracování

³³ § 10 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Základní cena se podle přílohy číslo 21 oceňovací vyhlášky upravila o

- srážku ve výši 2% z 10% možných z důvodu blízkosti sladovny,
- přírážku ve výši 10% z možných 10% díky možnosti napojení na veřejný rozvod plynu.

Poté se základní cena dále vynásobila

- koeficientem změn cen staveb K_i , dle přílohy číslo 38, ve výši 2,169 jako budova tří a více-bytová,
- koeficientem prodejnosti K_p z přílohy číslo 39, ve výši 0,972 protože se stavební pozemek nachází ve městě Litovel v Olomouckém kraji v okrese Olomouc s počtem obyvatel od 5 000 a bude sloužit pro výstavbu bytového domu.

Administrativní cena vybraného stavebního pozemku po zaokrouhlení je **475 200 Kč**.

4.2 Zemědělský pozemek

Celá plocha zemědělského pozemku je bonitována kódem 30810, který charakterizuje pozemek následujícími vlastnostmi.

- 3 - Region teplý, mírně vlhký.
- 08 - Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické. Podloží sprašové a svahové hlíny středně těžké i těžší. Převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti.
- 1 - Sklonitost pozemku je mírný svah 3° - 7° s všesměrovou expozicí.
- 0 - Hloubka půdy je nad 60 cm, skeletovitost žádná s příměsí do 10%.

Základní cena za m^2 dle BPEJ u tohoto pozemku je 11,23 Kč/ m^2 a pozemek má rozlohu 1 967 m^2 . Protože nejsou žádné přírážky ani srážky vynásobíme tuto cenu pouze koeficientem prodejnosti zemědělských pozemků K_p , který je roven 1,00. Po vynásobení jednotkové ceny výměrou pozemku nám vyjde, že cena pozemku dle cenového předpisu je 22 089,41 Kč.

Tab.4.2 Výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku

Výměra pozemku v m ²	1967	
Základní cena pozemku za m ² v Kč	11,23	
K_p z přílohy číslo 39	1,00	11,23
Cena za celou plochu pozemku	22 089,41	
Administrativní cena po zaokrouhlení v Kč	22 100,00	

Zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěná administrativní cena zemědělského pozemku po zaokrouhlení je tedy **22 100 Kč**.

4.3 Lesní pozemek s lesním porostem

Podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky se les oceňuje dle metody čistého výnosu z půdy jako součet hodnoty lesního pozemku a lesního porostu.

1. Lesní pozemek

Základní cena lesního pozemku se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině dle přílohy číslo 24 oceňovací vyhlášky. Pro celou plochu 15 265 m² je v lesní hospodářské osnově uveden typ 3S5. Poté se upraví se zdůvodněním přiřázkami a srážkami dle přílohy číslo 25, a vynásobí se koeficientem prodejnosti K_p z přílohy číslo 39.

Tab.4.3 Výpočet administrativní ceny lesního pozemku

Výměra pozemku v m ²	15 265,00
Základní cena pozemku za m ² v Kč	5,23
K_p z přílohy číslo 39	1,00
Administrativní cena v Kč	79 835,95

Zdroj: Vlastní zpracování

Administrativní cena lesního pozemku je **79 835 Kč**.

2. Lesní porost

Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v oceňovací vyhlášce v příloze číslo 26 v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Na pozemku se nacházejí tři porostní skupiny ve věku 83 – 121 let, které se

skládají ze smrku, borovice a javoru kleny. Každá tato skupina se bude oceňovat zvlášť. Pro porostní skupiny 9, 10 se použije vzorec číslo 2.3. Věk dřevin v porostní skupině 13 je vyšší než doba obmytí a proto se ocení podle vzorce číslo 2.4.

1. porostní skupina č. 9

Smrk (5 415 m²)

$$H_a = [(54,97 - 12,46) \cdot 0,840 + 12,48] \cdot 0,9 \cdot 0,915 \cdot 1$$

$$AC = 39,68 \cdot 5\,415$$

$$AC = 214\,884 \text{ Kč}$$

Borovice (114 m²)

$$H_a = [(32,77 - 16,94) \cdot 0,972 + 16,94] \cdot 0,9 \cdot 0,915 \cdot 1$$

$$AC = 26,62 \cdot 114$$

$$AC = 3\,034 \text{ Kč}$$

Javor klen (171 m²)

$$H_a = [(44,22 - 23,39) \cdot 0,825 + 23,39] \cdot 0,9 \cdot 0,915 \cdot 1$$

$$AC = 33,41 \cdot 171$$

$$AC = 5\,713 \text{ Kč}$$

2. porostní skupina č. 10

Borovice (7 100 m²)

$$H_a = [(30,24 - 16,94) \cdot 0,978 + 16,94] \cdot 0,9 \cdot 0,915 \cdot 1$$

$$AC = 24,66 \cdot 7\,100$$

$$AC = 175\,093 \text{ Kč}$$

3. porostní skupina č. 13

Smrk (600 m²)

$$H_a = 49,71 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 1$$

$$AC = 44,73 \cdot 600$$

$$AC = 26\,843 \text{ Kč}$$

Borovice (1 800 m²)

$$H_a = 37,03 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 1$$

$$AC = 33,32 \cdot 1\,800$$

$$AC = 59\,988 \text{ Kč}$$

Tab.4.4 Výpočet administrativní ceny lesního porostu

Plocha lesního porostu	Cena v Kč
Porostní skupina číslo 9	223 631
Porostní skupina číslo 10	175 093
Porostní skupina číslo 13	86 831
Celá plocha lesního porostu	485 555

Zdroj: Vlastní zpracování

Součet zjištěných administrativních cen jednotlivých skupin dřevin ve všech třech porostních skupinách je **485 555 Kč**.

Tab.4.5 Výpočet administrativní ceny lesního pozemku s lesním porostem

Předmět ocenění	Cena v Kč
Lesní pozemek	79 835
Lesní porost	485 555
Součet	565 390
Administrativní hodnota po zaokrouhlení	565 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná administrativní cena lesního pozemku s lesním porostem po zaokrouhlení je tedy **565 000 Kč**.

5 Srovnání použitých metod a jejich zhodnocení

Tato kapitola se zabývá shrnutím metod použitých v předchozí části práce a jejich srovnáním. Vybraný soubor pozemků, který tvoří stavební pozemek, zemědělský pozemek a lesní pozemek s lesním porostem byl oceněn tržními i administrativními metodami a výsledkem těchto metod byly různé hodnoty. Výsledky jednotlivých metod z minulých kapitol byly uspořádány do tabulek pro jejich lepší srovnání.

5.1 Stavební pozemek

Oceňovaný pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda o rozloze 2 080m², ale územním plánem je určen k výstavbě. Pozemek není uveden v cenové mapě. Tento pozemek byl oceněn administrativně dle § 28 oceňovací vyhlášky a tržně. Pro tržní ocenění byla zvolena metoda nepřímého porovnání a metoda třídy polohy (Naegeliho metoda). Výsledné hodnoty ocenění jsou zobrazeny v tabulce 5.1, jsou zde uvedeny hodnoty za m² i celkové zjištěné hodnoty pozemků.

Tab.5.1 Výsledné hodnoty ocenění stavebního pozemku

Účel ocenění	Metoda	Cena Kč/m ²	Celková cena v Kč
Tržní	porovnávací nepřímá	914,26	1 901 700
	metoda třídy polohy	815,50	1 696 200
Administrativní	cenový předpis	228,48	475 000

Zdroj: Vlastní zpracování

1. Metoda nepřímého porovnání

Před aplikací této metody bylo nutné vybrat vhodné pozemky pro srovnání a vytvořit databázi upravených nabídkových cen těchto pozemků. Nabídkové ceny pozemků byly získány z internetových stránek realitních kanceláří. K porovnání bylo vybráno jedenáct srovnávacích pozemků a jejich ceny byly upraveny koeficienty a přepočteny na jednotkové ceny za 1 m². Zjištěná hodnota stavebního pozemku činí 914 Kč/m², tedy 1 901 700 Kč za celý pozemek.

Výhody této metody spočívají v tom, že vychází z aktuálních prodejních cen v dané lokalitě a tak by se měla blížit skutečné ceně za kterou by se pozemek dal zpeněžit. Nevýhodou této metody může být špatné zvolení pozemků pro srovnání a časová náročnost

na vytvoření databáze srovnávacích pozemků. Také nabídkové ceny realitních kanceláří bývají nadhodnocené a proto je třeba tyto údaje upravit.

2. Metoda třídy polohy

Jako další metoda ocenění stavebního pozemku byla použita metoda třídy polohy, jejímž autorem je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Princip této metody spočívá v tom, že hodnota stavebního pozemku je v určitém poměru k reprodukční ceně nemovitosti, která na tomto pozemku lze postavit. Procentuální podíl ceny pozemku na celkové ceně nemovitosti se stanoví dle hodnot klíčů třídy polohy, které zohledňují různá hodnotící kritéria. Výsledná hodnota třídy polohy pro oceňovaný stavební pozemek vyšla 3,75 z čehož plyne, že podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti bude 2,6%. Hodnota pozemku dle metody třídy polohy činí 815 Kč/m² a 1 696 200 Kč za celý pozemek.

Výhodou metody třídy polohy je, že může být použita ve většině případů oceňování stavebních pozemků, a to i tam, kde nejsou k dispozici nabídkové ceny pozemků pro srovnání. Ve většině případů tato metoda také udává přesnější výsledky než jiné metody ocenění. Za nevýhodu této metody lze považovat nutnost stanovení ceny stavby která lze na daném pozemku postavit. Jsou-li ale vstupní hodnoty zejména reprodukční cena stavby nadhodnoceny či podhodnoceny nebo je-li stavba nesprávně zařazena dle klíčů polohy, pak metoda třídy polohy může zkreslovat výsledky ocenění. Tato fakta musí odhadce zohlednit a zdůvodnit komentářem k volbě jednotlivých polohových tříd.

3. Ocenění dle cenového předpisu

Administrativní ocenění stavebního pozemku bylo provedeno dle § 28 oceňovací vyhlášky a cena zjištěná tímto způsobem činí 228 Kč/m² tedy 475 200 Kč za celý pozemek.

Jako výhodu této metody lze uvést, že celý postup tohoto způsobu ocenění je podrobně popsán v oceňovací vyhlášce. Naopak nevýhoda je, že cena zjištěná tímto způsobem je viditelně nižší než u tržního ocenění.

Srovnání metod ocenění stavebního pozemku

Jak lze vyčíst z tabulky číslo 5.1 hodnoty zjištěné tržními metodami ocenění jsou značně vyšší než administrativní cena zjištěná dle cenového předpisu. Rozdíl mezi zjištěnou tržní hodnotou a administrativní cenou u tohoto pozemku je značný. Hodnoty zjištěné metodami tržního ocenění jsou až čtyřikrát vyšší. Tento zjištěný rozdíl je způsoben nedostatkou současné oceňovací vyhlášky, která nesprávně hodnotí vlastnosti pozemku.

Jedním z důvodů jsou velikosti koeficientů K_p a K_i , které neodráží aktuální situaci na trhu. Je to způsobeno časovým zpožděním kvůli zpracování údajů a následné implementaci do zákona.

Dalším nedostatkem koeficientu K_p je jeho vazba na katastrální území. V praxi může nastat, že dva různé objekty v těsné blízkosti spadají do různých katastrálních území a jejich ceny zjištěné dle cenového předpisu se mohou značně lišit.

Z těchto důvodů plyne, že hypotéza rozdílnosti tržních hodnot a administrativní ceny bude pravdivá. Nejvhodnější metody pro výpočet hodnoty stavebního pozemku jsou tedy metody tržní jejichž výsledky se od sebe tolik nelišily. Pro objektivitu a maximální přiblížení skutečné tržní ceně lze spočítat průměr těchto dvou hodnot.

5.2 Zemědělský pozemek

Oceňovaný zemědělský pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o rozloze 1 967 m² a je využíván k zemědělským účelům. Tento pozemek byl oceněn dle § 29 oceňovací vyhlášky výnosovým způsobem dle bonitovaných půdně ekologických jednotek, tržním způsobem metodami nepřímého porovnání a výnosovou metodou věčné renty. Výsledné hodnoty ocenění jsou zobrazeny v tabulce číslo 5.2.

Tab.5.2 Výsledné hodnoty ocenění zemědělského pozemku

Účel ocenění	Metoda	Cena Kč/m ²	Celková cena v Kč
Tržní	porovnávací nepřímá	30,17	59 000
	výnosová s věčnou rentou	36,70	72 200
Administrativní	dle cenového předpisu	11,23	22 100

Zdroj: Vlastní zpracování

1. Metoda nepřímého porovnání

Tak jako u porovnávání stavebního pozemku i v případě zemědělského pozemku je třeba nejdříve sestavit dostatečně velkou databázi zemědělských pozemků se stejnými nebo podobnými vlastnostmi, jako má porovnávaný pozemek. K sestavení výchozí databáze pro výpočet hodnoty porovnávací metodou bylo použito jedenáct zemědělských pozemků. Nabídkové ceny těchto zemědělských pozemků byly získány tak jako v případě stavebních pozemků z internetových stránek realitních kanceláří. Poté byly upraveny koeficienty a přepočteny na jednotkové ceny za 1 m² pro lepší srovnání.

Metodou nepřímého porovnání byla u oceňovaného zemědělského pozemku zjištěna hodnota 59 000 Kč tedy 30 Kč/m².

2. Výnosová metoda věčné renty

Před oceněním zemědělského pozemku výnosovou metodou věčné renty bylo nejprve třeba finančně ohodnotit veškeré náklady a výnosy spojené s oceňovaným zemědělským pozemkem. Na tomto oceňovaném pozemku se v současnosti pěstuje pšenice a je obhospodařován jako součást většího celku zemědělským družstvem Haňovice. Do příjmů jsou tedy započteny i dotace SAPS, které by se jinak na takto malou plochu nemohly čerpat. Při míře kapitalizace 4% a výkupní ceně 3 750 Kč/t pšenice vyšla pomocí výnosové metody věčné renty hodnota oceňovaného zemědělského pozemku 72 200 Kč tedy 37 Kč/m².

3. Ocenění dle cenového předpisu

Administrativně se zemědělský pozemek ocení dle § 29 oceňovací vyhlášky. Celá plocha 1 967 m² zemědělského pozemku je bonitována kódem 30 810 který udává základní cenu 11,23 Kč/m². Protože nebyly žádné přírázky ani srážky a koeficient prodejnosti zemědělských pozemků K_p je roven jedné je to i konečná cena za m² tohoto pozemku. Cena oceňovaného zemědělského pozemku určená dle cenového předpisu je 22 100 Kč.

Srovnání metod ocenění zemědělského pozemku

Stejně jako v případě stavebního pozemku jsou zjištěné výsledné hodnoty rozdílné jak je vidět při srovnání v tabulce 5.2. Hodnota zjištěná výnosovou metodou s věcnou rentou je 72 200 Kč a hodnota zjištěná metodou nepřímého porovnání vyšla 59 000 Kč. Tento rozdíl není až tak významný, ale administrativní cena zjištěná dle cenového předpisu se opět liší a je až třikrát nižší než hodnoty zjištěné dle tržních metod.

Tento zjištěný rozdíl je způsoben opět nedostatky současné oceňovací vyhlášky, konkrétně základními cenami zemědělských pozemků určených dle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Tyto základní ceny jsou dnes z hlediska trhu se zemědělskými pozemky neaktuální a nevypovídají o skutečné hodnotě pozemku.

Další faktor který ovlivnil zvolené metody ocenění, konkrétně výnosovou metodu je čerpání dotací za jednotnou platbu za plochu (SAPS), které tak ovlivňují výslednou zjištěnou cenu pozemku.

Tak jako v případě ocenění stavebního pozemku je zřejmé, že hypotéza rozdílnosti tržních hodnot a administrativní ceny bude pravdivá. Rozdíl mezi hodnotami dle tržního

ocenění je nepatrný, a tak se tyto metody ukazují jako nejvhodnější. Pro objektivitu a maximální přiblížení skutečné tržní ceně lze spočítat průměr těchto dvou hodnot.

Nedostatky administrativního ocenění by se daly vyřešit upravením cen bonitovaných půdně ekologických jednotek dle aktuálních cen na trhu.

5.3 Lesní pozemek s lesním porostem

Lesní pozemek s lesním porostem byl oceněn administrativním i tržním způsobem a výsledné hodnoty byly zaneseny do tabulky 5.3. Pro lepší srovnání byly zjištěné hodnoty vyjádřeny i cenou za m².

Tab.5.3 Výsledné hodnoty ocenění lesního pozemku s lesním porostem

Účel ocenění	Metoda	Předmět ocenění	Cena Kč/m ²	Celková cena v Kč
Administrativní	dle cenového předpisu	lesní pozemek	5,23	79 835
		lesní porost	31,80	485 555
		les jako celek	37,03	565 000
Tržní	výnosová s věčnou rentou	les jako celek	83,22	1 270 400

Zdroj: Vlastní zpracování

1. Tržní ocenění výnosovou metodou

Pro tržní ocenění byla u lesního pozemku použita metoda čistého výnosu z lesa, který chápe lesní pozemek s lesním porostem jako jednotný celek generující zisk. Hodnota lesa byla zjištěna kapitalizovanou hodnotou čistého výnosu.

U oceňovaného lesa jsou zdrojem příjmu tržby za prodej dřeva. Od těchto výnosů odečteme náklady na dopravu a na těžbu a přibližování dřeva. Při míře kapitalizace zvolené ve výši 2,5 % vyjde výnosová hodnota lesního pozemku s lesním porostem 1 270 400 Kč.

2. Ocenění dle cenového předpisu

Administrativní ocenění podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky vychází ze školy čistého výnosu z půdy a oceňuje les dvousložkově. Samostatně se ocení lesní pozemek a lesní porost. Nejprve jsme spočetli cenu lesního pozemku, která vyšla 79 835 Kč a poté k ní přičetli cenu lesního porostu, která činila 485 555 Kč. Výsledná

administrativní cena oceňovaného lesního pozemku s lesním porostem po zaokrouhlení je 565 000 Kč.

Srovnání metod ocenění lesního pozemku s lesním porostem

Jak je patrné z tabulky 5.3 také u lesního pozemku s lesním porostem se ukazuje velký rozdíl mezi výslednou hodnotou vypočtenou tržním způsobem a administrativní cenou. Administrativní cena lesa vyšla více jak dvakrát nižší než hodnota získaná oceněním dle tržních principů. Tento nesoulad výsledků jednotlivých metod vyplývá z velké rozdílnosti metod jednotlivých přístupů. Zatímco pro tržní účely se v dnešní době používá téměř výhradně přístupu školy čistého výnosu z lesa, administrativní ocenění stále vychází z dnes již málo uplatňované školy čistého výnosu z půdy.

Také u lesního pozemku s lesním porostem se hypotéza, že administrativní ceny se liší od hodnot zjištěných tržním způsobem, zdá jako správná. Řešením u lesních pozemků by mohla být implementace přístupu školy čistého výnosu z lesa do zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

6 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo porovnat jednotlivé přístupy k oceňování a zhodnotit jak výběr metody ocenění ovlivní výslednou hodnotu pozemku a také popsat výhody a nevýhody těchto použitých metod. Nejprve byly ve druhé kapitole popsány vztahy oceňování k veřejné politice, definovány důležité pojmy z oblasti oceňování pozemků a představeny oba přístupy k oceňování nemovitostí v České republice a jejich metody. V následujících kapitolách jsou tyto metody aplikovány na vybraný soubor pozemků. K ocenění byly vybrány pozemky z Olomouckého kraje, konkrétně stavební pozemek, zemědělský pozemek a lesní pozemek s lesním porostem. Ve třetí kapitole jsou charakterizovány vybrané pozemky a poté jsou na pozemky aplikovány metody tržního ocenění. Ve čtvrté kapitole se provádí ocenění dle cenového předpisu. V poslední páté kapitole jsou shrnuty a vyhodnoceny výsledky jednotlivých metod při ocenění vybraných pozemků. Dalo by se tedy říci, že definovaného cíle se podařilo dosáhnout.

Hypotézou diplomové práce bylo, že ceny zjištěné administrativním způsobem dle cenového předpisu se liší od cen zjištěných tržními metodami ocenění. Tato hypotéza byla posouzena na základě výsledků ocenění vybraného souboru tří rozdílných typů pozemků. Výsledky pro jednotlivé typy pozemků jsou následující.

Zjištěná administrativní cena u **stavebního pozemku** byla značně nižší než hodnota zjištěná tržními metodami ocenění, konkrétně metodou třídy polohy a metodou nepřímého porovnání. Tento rozdíl je způsoben nedostatky současné oceňovací vyhlášky, která nesprávně hodnotí vlastnosti pozemku. Jedná se zejména neaktuálními hodnotami koeficientu prodejnosti a koeficientu změny cen staveb. V případě stavebního pozemku se hypotéza potvrdila.

V případě **zemědělského pozemku**, který byl tržně oceněn výnosovou a porovnávací metodou a následně administrativně dle cenového předpisu, byl rozdíl také značný. Zjištěná administrativní cena byla opět nižší než hodnoty zjištěné tržními metodami. Důvodem tohoto rozdílu mohou být zejména nízké základní ceny zemědělských pozemků dle bonitovaných půdně ekologických jednotek a dotace, které zvyšují tržní hodnotu pozemku zjištěnou metodou věčné renty. Také v tomto případě se hypotéza potvrdila.

Lesní pozemek s lesním porostem byl oceněn dvěma metodami, a to administrativně dle cenového předpisu a tržně výnosovou metodou věcné renty. Výnosová hodnota vyšla opět vyšší než administrativní cena. Důvodem může být, že oceňovací vyhláška nezohledňuje růst výkupních cen dřeva a také nízké základní ceny dle souborů lesních typů uvedené ve vyhlášce. Také v případě lesního pozemku s lesním porostem se hypotéza potvrdila.

Po shrnutí poznatků této diplomové práce můžeme říci, že výsledky tržního a administrativního ocenění se značně liší. Jak tržní, tak administrativní ocenění má svůj význam a z něj vyplývající výhody a nevýhody. Problémem administrativního ocenění je v zásadě strnulost a nepružnost oceňovací vyhlášky, která nereaguje včas na změny trhu a dochází tak k časovým zpožděním aktualizace hodnot. Z tohoto důvodu administrativní hodnoty neodrážejí skutečnou hodnotu pozemků. Metody tržního ocenění naopak sledují vývoj trhu a rychle se tak přizpůsobují v závislosti na nabídce a poptávce.

Seznam použité literatury

Knihy

1. BRADÁČ, Albert. a kol. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: CERM, 2004. 571 s. ISBN 80-7204-332-3.
3. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
4. HALÁSEK, Dušan a Lenka ZEŽULOVÁ. *Veřejná politika*. 1 vyd. Ostrava: VŠB – TUO, 2004. 115 s. ISBN 80-248-0711-4.
5. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: Donau Media, s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
6. KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.
7. KOKOŠKA, Jiří a kol. *Oceňování nemovitostí, díl III.* 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
8. KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí české republiky*. 8. vyd. Praha: Linde a.s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.
9. SEJÁK, Josef a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.
10. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitosti na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK spol. s.r.o., 1996. 174 s. ISBN 80-902109-0-2.
11. ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: EKOPRES, s.r.o., 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.

Legislativa

12. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
13. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
14. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Elektronické zdroje

15. Internetové stránky *Katastru nemovitostí* [online]. [17. dubna 2012].
Dostupné z www: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
16. Internetové stránky *Státního zemědělského intervenčního fondu* [online]. [17. dubna 2012.]. Dostupné z www: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>
17. Internetové stránky *města Litovel* [online]. [17. dubna 2012].
Dostupné z www: <http://www.litovel.eu/>
18. Internetové stránky *realcity* [online]. [17. dubna 2012].
Dostupné z www: <http://www.realcity.cz/>
19. Internetové stránky *nextreality* [online]. [17. dubna 2012].
Dostupné z www: <http://www.nextreality.cz/reality-olomouc>
20. Internetové stránky *M&M reality* [online]. [17. dubna 2012].
Dostupné z www: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/byty-olomouc/>

Seznam zkratek

a - počet obyvatel v obci

AC - administrativní cena

A_u - cena mýtní výtěže ve věku obmytí pro příslušný bonitní stupeň

B_a - zakmenění ve věku ke dni ocenění

$BPEJ$ - bonitovaná půdně ekologická jednotka

c - náklady na zajištěnou kulturu

C_p - cena pozemku za m^2

$ČR$ - Česká republika

$ČRV$ - čistý roční výnos

DCF - diskontované peněžní toky

f_a - věkový hodnotový faktor

ha - hektar

$Kč$ - koruna Česká

K_i - koeficient změny cen staveb

K_p - koeficient prodejnosti

K_v - věkový koeficient lesního porostu

m - metr

n - počet srovnávaných pozemků

$SAPS$ – jednotná platba na plochu

SLT - soubor lesních typů

PH - porovnávací hodnota

p - míra kapitalizace

PP - procentuální podíl

RC - reprodukční cena

VH - výnosová hodnota

x_i - upravená jednotková tržní cena i -tého pozemku.

ZC - základní cena za m^2 pozemku

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....

Roman Chudoba

Seznam příloh

- 1. Zakreslení stavebního pozemku v katastrální mapě s ortofotomapou**
- 2. Zakreslení stavebního pozemku v katastrální mapě**
- 3. Zakreslení zemědělského pozemku v katastrální mapě s ortofotomapou**
- 4. Zakreslení zemědělského pozemku v katastrální mapě**
- 5. Zakreslení lesního pozemku v katastrální mapě s ortofotomapou**
- 6. Zakreslení lesního pozemku v katastrální mapě**
- 7. Lesní hospodářská osnova**
- 8. Mapa porostních skupin na lesním pozemku**